

Årsredovisning 2021

BRF HAREN 16

769617-4064



VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF HAREN 16

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2021-01-01 - 2021-12-31.

INNEHÅLL:

Förvaltningsberättelse

Resultaträkning

Balansräkning

Kassaflödesanalys

Noter

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).



KORT GUIDE TILL LÄSNING AV ÅRSREDOVISNINGEN

- FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE** Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.
- RESULTATRÄKNING** I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.
- BALANSRÄKNING** Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.
- NOTER** I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Förvaltningsberättelse

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2007-09-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 2017-12-27 och dess stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-01-14.

SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun, Skåne län.

ÄKTA FÖRENING

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningen är momsregistrerad för obligatorisk moms vid uthyrning av garage till hyresgäster som inte bor i föreningen.

FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Brf Haren 16. Föreningen har 9 hyreslägenheter och 27 bostadsrätter om totalt 3 136 kvm.

FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne. Bostadsrättstillägg finns.

STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Namn	Funktion
Peter Mattias Eriksson	Ordförande
Carl Tommie Rutger Flärd	Ledamot
Dan Mattsson	Ledamot
Tomas Olsson	Suppleant
Victor Lundberg	Suppleant
Tobias Fagerberg	Suppleant

Samtliga ledamöter och suppleanter kan väljas upp till 2 år med nuvarande stadgar.

VALBEREDNING

Edward Andersson och Jeny De Navarro Jones.

FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen.

REVISORER

Alexander Larsson Revisor Öhrlings PwC AB

SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-03-18. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades av Anders Granlund Underhållsplanering AB i samband med besiktningen av fastigheten (2017-10-02) vid överlåtelsen och som sträcker sig fram till 2047.

År	Åtgärd
2018	Brandvarnare, samtliga lägenheter (nya installerade i gemensamma utrymmen 2019)
2019 (2026)	Ny tvättmaskin i högra tvättstugan
2019	Torkrumsuppdelning (vänstra torkrummet har kopplats bort från låssystemet och tilldelats vänstra tvättrummet.)
2019, 2020, 2021	Service fläktanläggningar (OVK enligt plan, rengöring och byte av filter varje 6 månader)
2019 (2020-2035)	Kontroll byggnadsfasad (inga akuta åtgärder krävs)
2019 (2025-2040)	Provtagning betong balkonger (diverse minde åtgärder inom fem år)
2019, 2020, 2021	Trivsel innergård (trädgårdsgrupp inrättad, gruppen har trimmat och rensat upp bland buskar och träd samt planterat en ny rabatt)
2019	Cykelrensning
2020	Yttertak (översyn)
2020	Vattensystem (uppgraderat med avstängning möjlighet per stam)
2021	Bastu (nytt aggregat)

PLANERADE UNDERHÅLL

År	Åtgärd
2018 (2022)	Grind/Port (målning)
2018 (2030)	Yttertak (översyn, div. rep. 2020)
2020 (2022)	Fasad, mjukfog (översyn, div. rep. 2020-2025)
2025/2035 (2022)	Balkonger, armering (översyn och rep. 2020-2025)
2018 (2022)	Hiss, motorer
2022	Entrén (inkl. grind/port enligt 2021 föreningsstämma beslut)
2020 (2022)	Säkerhetsdörrar (alla 36 lägenheter inkl. postbox installation - dessa är redan beställt)
2020 (2025)	Röklucka (byte)
2022	Ny underhållsplan
2025+	Se underhållsplan (finns på brfharen16.se)

AVTAL MED LEVERANTÖRER

Tjänst

Fastighetsförvaltning av bostadsrättsföreningar
Fastighetservice

Service, modernisering och nyinstallation av hissar

Internet

Service brandsläckare

TV

Hysesförhandlingar och juridiska frågor

Service och underhåll, Taggsystem, CCTV och RCO/Electrolux

Källsortering

Service och underhåll, garageport

OVK, rensning kanaler, funktionskontroll röklucka.

Sopkärlstvätt

Underhåll fläktar - fyra aggregat.

Fastighetsjour enligt lista

Klottersanering inkl. skyddsvax

Levranör

Nabo

Lars Hansson i Skåne AB

Hiss i Skåne AB

Bahnhof

Brandservice Örestads Brandtjänst AV

ComHem

Jurideko

KZLarm

Ohlssons AB

SBH Portservice

SIMAB

Sopkärlstvätt i Malmö AB

VFB

Örestads bevakning

SaneringsCompaniet

ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

2021 skulle ha varit ett år med stora underhåll men blev istället ett år med stort ekonomiskt fokus. Det blev inte som planerat men vi ligger nu väldigt bra till inför framtiden. Läs mer om ekonomi nedan.

Många stora underhållsaktiviteter ligger nu under 2022 (se ovan) men vi sitter med bra kontantbalans på våra konton. Avgående styrelse rekommenderar att den nya styrelsen ser till att få en uppdaterad underhållsplan och däri prioriterar att man undersöker situationen med fasader och balkonger.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

EKONOMI

Under året har tre hyresrätter omvandlats till bostadsrätter (nummer 121, 141 och 154) och därefter sålts. I samband med försäljning av dessa kunde vi lösa reversen (skulden) som vi hade med Max Ralman (tidigare ägare av huset). Lösningen av skulden har lett till att vi har kunnat flytta över samtliga lån till Handelsbanken. När föreningen i framtiden omvandlar hyresrätter till bostadsrätter och säljer dessa kommer vi som förening att kunna tillgodose oss vinsten.

I låneavtalet med Handelsbanken anges hur mycket från varje försäljning som går till att skriva ner lånet samt hur mycket vi behåller. Tidigare gick alla inkomster från försäljningar åt att betala av skulderna till Handelsbanken och till Max Ralman. I samband med detta tog vi ett extra lån hos Handelsbanken för att se till så att medel för planerade underhåll fanns till förfogande. Se information nedan om aktuella skulder. Styrelsen anser att detta var vår största utmaning men även framgång under året.

Utöver omvandling och försäljning av de tidigare hyresrätterna har det även skett sju privata försäljningar i föreningen.

Efter beslut på föreningsstämman 2020 har styrelsen för avsikt att höja årsavgiften med 1% per år fram till 2023. Detta gäller även hyra av garageplats då beslut om det togs på föreningsstämman 2021.

FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Bahnhof som internetleverantör till alla boende.

BoNea har blivit Nabo.

Hiss i Skåne för hisservice.

ÖVRIGA UPPGIFTER

När det gäller andra beslut som tagits på årsstämman så jobbar styrelsen på uppfräschning av entrén. Vi har börjat ta in offerter från olika entreprenörer. Detta har dock inte skett lika fort som föreningens medlemmar har önskat då vi hade fokus på ekonomin i första hand.

Styrelsen har hanterat ett antal juridiska ärenden, försäkringsärenden, samt byggnadsundersökningar för att komplettera underhållsplanen. Mängden av den här typen av ärenden har varit större jämfört med föregående år. Det har lett till att kapaciteten att hantera mindre ärenden, som bland annat hade lett till försköning av fastigheten, inte har funnits.

Förhoppningen är att, som vid tidigare år, kunna vara behjälplig med bortforsling av grovsopor via inhyrd skåpbil. Vi hoppas att det finns förståelse att pandemin har styrt vid dessa beslut.

Föreningens nyhetsbrev har delats ut under året och hemsidan har uppdaterats gällande stadgar, årsredovisning för 2020, trivselregler och diverse olika arrangemangsinfo.

Styrelsen har varit lyhörd gällande de boendes funderingar, 418 e-mail diskussioner har hanterats under 2021.

Styrelsen vill slutligen tacka de boende för ett bra år! Vi tycker att situationen ser väldigt positiv ut även om en del underhåll tyvärr inte kunde hinnas med. Vi hoppas att ni tycker detsamma.

MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 35 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 38 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser varav 2 upplåtelser.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 730 159	2 795 039	3 348 362	2 268 187
Resultat efter fin. poster	-2 504 053	-827 667	-2 070 143	-1 459 523
Soliditet, %	50	47	47	46
Yttre fond	1 240 844	1 240 844	938 008	506 101
Taxeringsvärde	81 161 000	81 161 000	81 161 000	55 919 000
Bostadsyta, kvm	3 232	2 103	2 103	2 103
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	601	647	623	503
Lån per kvm bostadsyta, kr	16 996	21 905	22 019	22 738
Belåningsgrad, %	52,62	43,68	43,00	44,00

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Belåningsgrad % definieras som: fastighetslån / bokfört värde för byggnad och mark

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2020-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2021-12-31
Insatser	53 537 440	-	4 902 766	58 440 206
Upplåtelseavgifter	1 518 919	-	2 496 234	4 015 153
Fond, yttre underhåll	1 240 844	-	-	1 240 844
Balanserat resultat	-4 770 510	-827 667	-	-5 598 177
Årets resultat	-827 667	827 667	-2 504 053	-2 504 053
Eget kapital	50 699 026	0	4 894 947	55 593 972

RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 598 177
Årets resultat	-2 504 053
Totalt	<u>-8 102 231</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	535 000
Balanseras i ny räkning	-8 637 231
	<u><u>-8 102 231</u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2021-01-01 - 2021-12-31	2020-01-01 - 2020-12-31
RÖRELSEINTÄKTER	2		
Nettoomsättning		2 730 159	2 726 970
Rörelseintäkter		-8	68 068
Summa rörelseintäkter		2 730 152	2 795 038
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	3-6	-1 131 704	-1 263 084
Övriga externa kostnader	7	-263 055	-157 512
Personalkostnader	8	-95 204	-58 726
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 068 812	-1 069 082
Summa rörelsekostnader		-2 558 775	-2 548 404
RÖRELSERESULTAT		171 377	246 634
FINANSIELLA POSTER			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-2 675 430	-1 074 301
Summa finansiella poster		-2 675 430	-1 074 301
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-2 504 053	-827 667
ÅRETS RESULTAT		-2 504 053	-827 667

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	104 389 118	105 457 930
Summa materiella anläggningstillgångar		104 389 118	105 457 930
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
		104 389 118	105 457 930
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		55 601	0
Övriga fordringar	11	60	60
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	117 201	46 398
Summa kortfristiga fordringar		172 862	46 458
Kassa och bank			
Kassa och bank		6 953 303	2 619 644
Summa kassa och bank		6 953 303	2 619 644
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
		7 126 164	2 666 102
SUMMA TILLGÅNGAR			
		111 515 282	108 124 032

Balansräkning

	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		62 455 359	55 056 359
Fond för yttre underhåll		1 240 844	1 240 844
Summa bundet eget kapital		63 696 203	56 297 203
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 598 177	-4 770 510
Årets resultat		-2 504 053	-827 667
Summa fritt eget kapital		-8 102 231	-5 598 177
SUMMA EGET KAPITAL		55 593 972	50 699 026
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	48 997 416	30 496 250
Övriga långfristiga skulder		0	10 850 526
Summa långfristiga skulder		48 997 416	41 346 776
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		5 933 834	15 570 118
Leverantörsskulder		190 206	107 713
Skatteskulder		5 350	5 257
Övriga kortfristiga skulder		362 873	20 973
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	431 631	374 170
Summa kortfristiga skulder		6 923 894	16 078 231
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 515 282	108 124 032

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Haren 16 har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2012:1 (K3), årsredovisning och koncernredovisning.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas: 1,78%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 459 SEK per lägenhet.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2021	2020
Hysesintäkter, bostäder	1 048 669	1 152 800
Hysesintäkter, p-platser	216 660	204 460
Intäktsreduktion	-8 424	-8 424
Årsavgifter, bostäder	1 436 216	1 360 611
Övriga intäkter	37 031	85 590
Summa	2 730 152	2 795 038

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2021	2020
Besiktning och service	17 145	29 304
Fastighetsskötsel	177 574	154 769
Snöskottning	12 775	0
Trädgårdsarbete	2 659	0
Summa	210 153	184 072

NOT 4, REPARATIONER	2021	2020
Reparationer	205 386	462 408
Summa	205 386	462 408

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2021	2020
Fastighetsel	142 968	106 137
Sophämtning	60 247	52 172
Uppvärmning	267 315	233 330
Vatten	94 309	93 559
Summa	564 839	485 198

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2021	2020
Bredband	22 345	1 460
Fastighetsförsäkringar	35 863	34 343
Fastighetsskatt	64 134	63 054
Kabel-TV	28 984	32 549
Summa	151 326	131 406

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
Förbrukningsmaterial	26 424	0
Juridiska kostnader	53 577	54 023
Kameral förvaltning	53 580	53 580
Revisionsarvoden	18 750	18 750
Övriga förvaltningskostnader	110 724	31 160
Summa	263 055	157 512

NOT 8, PERSONALKOSTNADER	2021	2020
Löner, tjänstemän	1 998	1 998
Sociala avgifter	21 806	9 428
Styrelsearvoden	71 400	47 300
Summa	95 204	58 726

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER	2021	2020
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 156 735	1 074 301
Övriga räntekostnader	1 518 695	0
Summa	2 675 430	1 074 301

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2021-12-31	2020-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	109 131 044	109 131 044
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	109 131 044	109 131 044
Ingående ackumulerad avskrivning	-3 673 114	-2 604 032
Årets avskrivning	-1 068 812	-1 069 082
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 741 926	-3 673 114
Utgående restvärde enligt plan	104 389 118	105 457 930
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 664 398</i>	<i>50 664 398</i>

Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	35 161 000	35 161 000
Taxeringsvärde mark	46 000 000	46 000 000
Summa	81 161 000	81 161 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
Skattefordringar	30	30
Skattekonto	30	30
Summa	60	60

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Bredband	292	0
El	33 662	0
Försäkringspremier	41 111	38 862
Förvaltning	13 697	0
Kabel-TV	7 954	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	20 485	7 536
Summa	117 201	46 398

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

LÅNGIVARE	Villkorsändringsdag	Räntesats 2021-12-31	Skuld 2021-12-31	Nästa års amortering
Stadshypotek	2022-01-26	1,69 %	5 713 226	54 392
Stadshypotek	2026-09-30	1,95 %	12 819 274	35 608
Stadshypotek	2025-07-30	2,77 %	24 593 750	125 000
Stadshypotek	2023-07-30	2,18 %	5 902 500	30 000
Stadshypotek	2023-07-30	1,31 %	5 902 500	30 000
Summa			54 931 250	
Varav kortfristig del			5 933 834	

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Lån med slutbetalningsdag under 2022 omsätts vid förfall.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda avgifter/hyror	223 201	193 495
Utgiftsräntor	165 039	180 675
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	43 391	0
Summa	431 631	374 170

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckning	61 778 713	61 778 713
Summa	61 778 713	61 778 713

Underskrifter

Malmö den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

Carl Tommie Rutger Flärd
Ledamot

Dan Mattsson
Ledamot

Peter Mattias Eriksson
Ordförande

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter

PricewaterhouseCoopers AB
Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN HAREN 16 769617-4064 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-20 09:03:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Peter Mattias Eriksson

Datum

Peter Eriksson

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-27 13:53:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Carl Tommie Rutger Flärd

Datum

Tommy Flärd

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-23 17:03:03 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: DAN MATTSSON

Datum

Dan Mattsson

Leveranskanal: E-post

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-28 07:32:41 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Hartwig Alexander Larsson

Datum

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Haren 16, org.nr 769617-4064

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Haren 16 för år 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för bostadsrättsföreningen Haren 16 för 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Deltagare

ÖHRLINGS PRICEWATERHOUSECOOPERS AB 556029-6740 Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2022-03-28 07:33:15 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Nils Hartwig Alexander
Larsson

Datum

Alexander Larsson
Auktoriserad revisor

Leveranskanal: E-post